

## Leasing immobiliare con diritto d'opzione per l'acquisto

### TUI<sup>1</sup>

In caso di esercizio del diritto di opzione, fanno parte del valore di alienazione TUI:

- l'ammortamento compreso nelle rate leasing;
- il valore di riscatto versato al momento dell'esercizio del diritto d'opzione;
- eventuali altre spese fatturate dal proprietario dell'immobile al prenditore di leasing (solitamente al momento della conclusione del contratto).

L'interesse compreso nella rata leasing non rappresenta invece una componente del valore di alienazione TUI.

### IMPOSTE ORDINARIE<sup>2</sup>

Dal profilo delle imposte ordinarie, di principio l'imposizione segue le regole commerciali di contabilizzazione<sup>3</sup>, tenuto conto che:

- nella misura in cui gli ammortamenti compresi nelle rate leasing dovessero eccedere i tassi fiscalmente ammessi sugli immobili, si procederà alla correzione fiscale con riserva tassata sia presso il proprietario dell'immobile sia presso il prenditore di leasing. Presso il proprietario dell'immobile la correzione è controbilanciata dalla formazione di una riserva negativa (accantonamento);
- se è certo che il diritto di opzione sarà esercitato e se il prenditore di leasing opta per l'iscrizione a bilancio dell'immobile in leasing, potrà beneficiare degli ammortamenti accelerati giusta l'art. 71 cpv. 2bis LT.

Di seguito vengono descritte le operazioni contabili e fiscali relative alle componenti delle rate leasing e al valore di riscatto nel caso (più frequente) in cui il prenditore di leasing contabilizzi l'intera rata leasing a debito del conto economico.

### 1. Interessi compresi nelle rate leasing

#### A. Presso il proprietario dell'immobile

*Registrazione contabile:*                      *Mezzi liquidi*                      a    *Ricavo per interessi*  
Ricavo imponibile ordinariamente.

#### B. Presso il prenditore di leasing

*Registrazione contabile:*                      *Costo per interessi*                      a    *Mezzi liquidi*  
Costo deducibile ordinariamente.

<sup>1</sup> Cfr. N. BERNARDONI-P. BORTOLOTTI, *La fiscalità dell'azienda nel nuovo diritto federale e cantonale ticinese*, Tipo Print di Roncoroni+Sulmoni, Mendrisio 2010, pagg. 1062-1064

<sup>2</sup> Cfr. N. BERNARDONI-P. BORTOLOTTI, *La fiscalità dell'azienda nel nuovo diritto federale e cantonale ticinese*, Tipo Print di Roncoroni+Sulmoni, Mendrisio 2010, pagg. 182-190

<sup>3</sup> Cfr. *Manuel suisse d'audit (MSA)*, Tome "Tenue de la comptabilité et présentation des comptes", Chambre fiduciaire, 2014, IV.2.15.2, pagg. 195-197

## 2. Ammortamenti compresi nelle rate leasing che non superano i tassi d'ammortamento fiscalmente ammessi sull'immobile

### A. Presso il proprietario dell'immobile

Registrazione contabile:                      *Mezzi liquidi*                      (*a Ricavo*)  
    (*Ammortamento*)                      *a Immobile*

Ricavo imponibile ordinariamente<sup>4</sup> compensato da un ammortamento sull'immobile (operazione neutra a livello di conto economico).

### B. Presso il prenditore di leasing

Registrazione contabile:                      *Costo*                      *a Mezzi liquidi*

Costo deducibile ordinariamente<sup>5</sup>.

## 3. Ammortamenti compresi nelle rate leasing che superano i tassi d'ammortamento fiscalmente ammessi sull'immobile

### A. Presso il proprietario dell'immobile

Registrazione contabile:                      *Mezzi liquidi*                      (*a Ricavo*)  
    (*Ammortamento*)                      *a Immobile*

Ricavo imponibile ordinariamente compensato da un ammortamento sull'immobile fiscalmente non ammesso: l'ammortamento non è fiscalmente deducibile, tuttavia il corrispondente ricavo non viene tassato immediatamente, ma l'imposizione è posticipata (formazione di un "accantonamento fiscale").

Correzione fiscale:                      (*Ricavo*)                      *a Accantonamento*  
    *Immobile*                      (*a Ammortamento*)

⇒ *Riserva negativa (accantonamento) e riserva tassata sull'immobile (ammortamento non ammesso); nessuna conseguenza a livello di utile imponibile*

#### Variante 1: il diritto di opzione non viene esercitato

Correzione fiscale:                      *Accantonamento*                      *a Ricavo*  
⇒ *Scioglimento della riserva negativa (scioglimento accantonamento).*

Rimane la riserva tassata sull'immobile che sarà sciolta qualora dovessero venir registrati ammortamenti inferiori a quelli fiscalmente ammessi oppure in caso di futura vendita dell'immobile.

#### Variante 2: il diritto di opzione viene esercitato

Correzione fiscale:                      *Accantonamento*                      *a Ricavo*  
    *Ricavo da vendita immobile*                      *a Immobile*  
⇒ *Scioglimento della riserva negativa (scioglimento accantonamento) e della riserva tassata sull'immobile (correzione dell'utile sulla vendita).*

Operazione neutra a livello di utile imponibile.

<sup>4</sup> Ricavo da vendita anticipato se il diritto d'opzione verrà esercitato, oppure ricavo da ricondurre alla locazione dell'immobile se il diritto d'opzione non verrà esercitato

<sup>5</sup> Ammortamento anticipato sull'immobile se il diritto d'opzione verrà esercitato (differenza tra il valore di acquisto TUI e il valore contabile dell'immobile acquistato), oppure costo da ricondurre alla locazione dell'immobile se il diritto d'opzione non verrà esercitato

## B. Presso il prenditore di leasing

*Registrazione contabile:* Costo a Mezzi liquidi

Costo non deducibile fiscalmente: ammortamento anticipato sull'immobile non ammesso.

*Correzione fiscale:* Immobile (acconto) a Costo

⇒ Ripresa del costo con riserva tassata (acconto sul prezzo di acquisto, con ammortamento non ammesso)

### Variante 1: il diritto di opzione non viene esercitato

*Correzione fiscale:* Costo a Immobile (acconto)

⇒ Scioglimento della riserva tassata

### Variante 2: il diritto di opzione viene esercitato

*Nessuna correzione*

Rimane la riserva tassata sull'immobile che sarà sciolta qualora dovessero venir registrati ammortamenti inferiori a quelli fiscalmente ammessi oppure in caso di futura vendita dell'immobile.

## 4. Valore di riscatto (in caso di esercizio del diritto d'opzione per l'acquisto)

### A. Presso il proprietario dell'immobile

*Registrazione contabile:* Mezzi liquidi a Ricavo da vendita immobile<sup>6</sup>  
Costo immobile venduto a Immobile<sup>7</sup>

L'utile contabile sulla vendita corrisponde alla differenza tra il valore di riscatto e il valore residuo dell'immobile.

L'utile fiscale sulla vendita corrisponde all'utile contabile sulla vendita (le eventuali correzioni di cui al punto 3.A. variante 2 non hanno influenza sul risultato imponibile).

### B. Presso il prenditore di leasing

*Registrazione contabile:* Immobile a Mezzi liquidi

Il valore contabile dell'immobile corrisponde al valore di riscatto.

Il valore fiscale dell'immobile corrisponde al suo valore contabile, sommato all'eventuale riserva tassata di cui al punto 3.B.

#### Nota

Al momento del riscatto l'immobile risulta già parzialmente ammortizzato: la differenza tra il prezzo di acquisto TUI e il valore contabile (valore di riscatto + eventuale riserva tassata) rappresenta un ammortamento anticipato che in caso di futura vendita sarà assoggettato all'imposta ordinaria (art. 67 cpv. 2 LT).

<sup>6</sup> Valore di riscatto

<sup>7</sup> Valore contabile residuo dell'immobile